

# Special Housing Assistance for Veterans

Veterans of World War II or Korea, who meet the definition of veteran in the Veterans' Land Act, may receive grants from the Department of Veterans Affairs of up to \$600 annually to assist them to construct or purchase homes priced within the limits established by Central Mortgage and Housing Corporation for various areas. This is in addition to benefits available from CMHC under the Assisted Home Ownership Program (AHOP).

AHOP provides two forms of financial support to a borrower under the National Housing Act:

- An Interest Reduction Loan (repayable) which will bring down the payments on the first mortgage, in the initial year at least, to the level they would be if the mortgage rate were 8%.
- A non-repayable contribution of up to \$750 annually, if the borrower has a dependent child and requires assistance in addition to the interest reduction loan, to lower monthly payments for principal, interest and taxes to 25% of gross family income.

The interest reduction loan and federal contribution are subject to reduction after the initial year depending on the percentage relationship between mortgage payment and gross family income.

DVA may provide assistance on the following basis:

- A grant of up to \$600 annually to a veteran for the purchase or construction of a new home if, after AHOP assistance is taken into account, the portion of the veteran's gross family income required for payments of principal, interest and taxes is still greater than 25% of that income.
- A grant of up to \$600 annually to a veteran who obtains a loan or assumes an existing mortgage from CMHC or NHA-approved lender for the purchase of an existing house, priced within the limits established by CMHC for the area. The DVA grant may be no greater than the amount required to reduce the payments of principal, interest and taxes to 25% of the veteran's gross family income. Veterans who have owned a house in the three years preceding the date on which they obtain approval for the loan or assume the mortgage are not eligible unless they had to dispose of the house for an exceptional reason.

**For full particulars veterans should contact the nearest DVA or CMHC office.**



## Example:

A.) Let us assume that a veteran, who has a gross family income of \$12,000.00 and a dependent child, wishes to buy a unit qualifying for AHOP, costing \$42,000.00. The mortgage of \$40,299 is at 11% interest with payments of principal, interest and taxes of \$5,634.24 annually. The assistance from AHOP and DVA for the first five years would be:

ASSISTANCE / YEAR	1 \$	2 \$	3 \$	4 \$	5 \$
AHOP Interest Reduction Loan	1,270.00	1,270.00	1,270.00	1,270.00	1,270.00
AHOP Federal Contribution	750.00	510.00	270.00	164.24	164.24
DVA Grant	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
Total Annual Assistance	2,620.00	2,380.00	2,140.00	2,034.24	2,034.24
Annual Payment by Veteran	3,014.24	3,254.24	3,494.24	3,600.00	3,600.00
% of Payment to Income	25%	27%	29%	30%	30%

B.) If the same veteran wishes to purchase an existing house he could still receive a DVA grant, although he would not be eligible for either an interest reduction loan or federal contribution from AHOP. Without AHOP assistance the veteran would have to carry a smaller mortgage to

maintain an acceptable ratio of payment to income. If the veteran purchased a house within the AHOP price limit and has a mortgage of \$25,630.00 at 11% interest, the payments of principal, interest and taxes annually would be \$3,600.00 (taxes of \$600 annually assumed).

Actual payment of principal, interest and taxes ..... \$3,600.00  
 \*DVA grant ..... 600.00  
 Annual payment by veteran .. \$3,000.00  
 % of Payment to Income ..... 25%

\*The DVA grant remains constant for five years.

## For Further Information and Advice

Staff of the nearest DVA or CMHC office will provide counselling on the financial aspects of AHOP and on the additional grant that may be available from DVA. DVA officials will be responsible for confirming a veteran's service eligibility, but the final decision as to financial assistance available under AHOP, and under the Special Housing Assistance for Veterans, will be made by CMHC.

## Low-Rental Housing Projects

The DVA assistance described thus far is related to home purchase or construction. However, good housing at a low rental level is economically and physically more practical for many veterans than home-ownership. For this reason, DVA will provide a grant of 10% of capital costs—in addition to CMHC benefits—for non-profit corporations who obtain NHA loans to develop low-rental projects intended primarily, but not necessarily exclusively, for the housing of veterans.



It is the policy of the Government to increase the availability of good housing in Canada. I am pleased that the grants now available from my Department are in support of that policy and reflect continued recognition by the Government that moderate income veterans merit special assistance.

# Mesures spéciales d'aide au logement pour les anciens combattants

Les anciens combattants de la Seconde Guerre mondiale ou du conflit coréen qui répondent à la définition d'un ancien combattant, au sens de la Loi sur les terres destinées aux anciens combattants, peuvent recevoir du ministère des Affaires des anciens combattants des subventions annuelles pouvant atteindre \$600, afin de les aider à faire construire ou à acheter une maison dont le coût ne dépasse pas la limite établie pour chaque région par la Société centrale d'hypothèques et de logement (SCHL). Ces subventions s'ajoutent aux avantages offerts par la SCHL dans le cadre du Programme d'aide à l'accession à la propriété (PAAP).

Le PAAP offre deux sortes d'aide financière à une personne qui a obtenu un prêt consenti en vertu de la Loi nationale sur l'habitation:

- un prêt (remboursable) visant à diminuer les intérêts, qui ramènera pendant au moins la première année les versements effectués sur la première hypothèque à un niveau égal à un taux d'intérêt hypothécaire de 8 p. 100;
- une contribution non remboursable pouvant atteindre \$750 par année, si l'emprunteur a un enfant à sa charge et si, en plus de recevoir le prêt visant à diminuer les intérêts, il a besoin d'aide financière pour réduire à 25 p. 100 du revenu familial brut les versements mensuels effectués sur le capital, les intérêts et les taxes.

Les montants du prêt et de la contribution fédérale peuvent diminuer après la première année, selon le pourcentage des versements hypothécaires par rapport au revenu familial brut.

Le MAAC peut offrir une aide financière de la façon suivante:

- Une subvention pouvant atteindre \$600 par année sera versée à un ancien combattant pour l'achat ou la construction d'une nouvelle maison si, après avoir tenu compte de l'aide financière accordée en vertu du PAAP, la partie de son revenu familial brut nécessaire aux versements de capital, d'intérêts et de taxes est toujours supérieure à 25 p. 100 de son revenu.
- Une subvention pouvant atteindre \$600 par année sera versée à un ancien combattant qui obtient un prêt ou qui reprend une hypothèque consentis par la SCHL ou par un prêteur agréé en vertu de la LNH, en vue de l'achat d'une maison existante dont le prix de vente est inférieur à la limite établie par la SCHL pour la région en question. Le montant de la subvention accordée par le MAAC ne doit pas dépasser le montant nécessaire pour diminuer les versements de capital, d'intérêts et de taxes à 25 p. 100 du revenu familial brut de l'ancien combattant. Les anciens combattants qui ont été propriétaires d'une maison au cours des trois années précédant la date d'approbation du prêt ou de reprise de l'hypothèque ne sont pas admissibles, sauf ceux qui ont dû vendre leur maison pour une raison exceptionnelle.

**Pour obtenir de plus amples renseignements, les anciens combattants doivent s'adresser au bureau de la SCHL ou du MAAC le plus proche.**



## Exemple :

A.) Supposons qu'un ancien combattant qui a un revenu familial brut de \$12 000 et un enfant à sa charge désire acheter un logement admissible aux fins du PAAP, au coût de \$42 000. L'intérêt sur l'hypothèque de \$40 299 est fixé à 11 p. 100, et les versements de capital, d'intérêts et de taxes sont de \$5 634,24 par année. L'aide financière apportée par le PAAP et le MAAC au cours des cinq premières années s'établirait ainsi:

AIDE FINANCIÈRE / ANNÉE	1 \$	2 \$	3 \$	4 \$	5 \$
PAAP — Prêt visant à diminuer les intérêts	1,270.00	1,270.00	1,270.00	1,270.00	1,270.00
PAAP — Contribution fédérale	750.00	510.00	270.00	164.24	164.24
Subvention du MAAC	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
Total de l'aide financière annuelle	2,620.00	2,380.00	2,140.00	2,034.24	2,034.24
Versement annuel effectué par l'ancien combattant	3,014.24	3,254.24	3,494.24	3,600.00	3,600.00
Pourcentage du versement par rapport au revenu	25%	27%	29%	30%	30%

B.) Si le même ancien combattant désire acheter une maison déjà construite, il serait toujours admissible à l'aide consentie par le MAAC. Toutefois, il ne pourrait bénéficier ni du prêt visant à diminuer les intérêts ni de la contribution fédérale offerte dans le cadre du PAAP. Sans l'aide financière offerte par le MAAC, il lui faudrait obtenir une hypothèque moins élevée, pour que le rapport entre les

versements et son revenu demeure acceptable. Si un ancien combattant achète une maison dont le prix de vente se situe dans les limites établies par le PAAP et obtient une hypothèque de \$25 630 à un taux d'intérêt de 11 p. 100, le versement annuel aux chapitres du capital, des intérêts et des taxes serait de \$3 600 (en supposant que les taxes sont de \$600 par année).

Versement réel (capital, intérêts et taxes)	\$3 600.00
*Subvention du MAAC	600.00
Versement annuel effectué par l'ancien combattant	\$3 000.00
Pourcentage du versement par rapport au revenu	25%

\* La subvention du MAAC reste la même pendant cinq ans.

## Renseignements complémentaires et consultations

Le personnel du bureau du MAAC ou de la SCHL le plus près est tout disposé à vous conseiller quant aux aspects financiers du PAAP et de la subvention supplémentaire qui peut être obtenue du MAAC. Il appartient aux fonctionnaires du MAAC de confirmer l'admissibilité d'un ancien combattant, d'après ses états de service, mais la décision finale, quant à l'octroi d'une aide financière en vertu du PAAP et des mesures spéciales d'aide au logement des anciens combattants, relève néanmoins de la SCHL.

## Projets de construction de logements à loyer modique

L'aide consentie par le MAAC et décrite ci-dessus porte essentiellement sur l'achat ou la construction d'une maison. Toutefois, nombre d'anciens combattants considèrent plus avantageux et économique d'habiter un logement à loyer modique, que d'être propriétaires d'une maison. À cet égard, le MAAC offre un subside correspondant à 10 p. 100 des frais d'immobilisation — en plus des avantages déjà offerts par la SCHL — aux organismes sans but lucratif qui obtiennent des prêts en vertu de la LNH, en vue de la construction de logements à loyer modique destinés principalement, mais non exclusivement, aux anciens combattants.



Le Gouvernement a pour ligne de conduite d'augmenter le nombre des logements convenables au Canada. Je suis heureux de constater que les octrois consentis par mon Ministère s'inscrivent dans cette ligne de conduite et démontrent clairement que le Gouvernement continue de reconnaître que les anciens combattants à revenu moyen ont droit à une aide spéciale.

*Daniel J. Mc Donnell*



Affaires des anciens combattants

Veterans Affairs

Publication autorisée par le ministre des Affaires des anciens combattants